

**BEGRÜNDUNG**

**ZUR 2. ÄNDERUNG**

**DES BEBAUUNGSPLANES NR. 61, 2. TEILBEREICH**

**DER GEMEINDE MALENTE**

FÜR

EIN GEBIET ÖSTLICH DES AMSELWEGES UND SÜDLICH DER JANUSALLEE  
FÜR DIE FLURSTÜCKE 25, 24, DEN NÖRDLICHEN SCHMALEN STREIFEN VON  
49/2 SOWIE 22/2 DER FLUR 6, GEMARKUNG MALENTE

---

VERFAHRENSSTAND (BAUGB VOM 21.12.2006):

- FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT (§ 3 (1) BAUGB)
- FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER TÖB UND BEHÖRDEN (§ 4 (1) BAUGB)
- BETEILIGUNG DER TÖB, BEHÖRDEN UND GEMEINDEN (§ 13 (2) NR. 3 BAUGB)
- ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG (§ 13 (2) NR. 2 HALBSATZ 2 BAUGB)
- BESCHLUSS DER GEMEINDEVERTRETUNG (§ 10 (3) BAUGB)

AUSGEARBEITET:

**P L A N U N G S B Ü R O**

BAHNHOFSTRASSE 40, 23701 EUTIN,  
E-MAIL: INFO@PLOH.DE

**O S T H O L S T E I N**

TEL: 04521/ 7917-0, FAX: 7917-17  
WWW.PLANUNGSBUEROOSTHOLSTEIN.DE

## **INHALTSVERZEICHNIS**

<b>1</b>	<b>Vorbemerkung/ Planungserfordernis</b>	<b>3</b>
1.1	Rechtliche Bindungen	3
1.2	Planungserfordernis/Planungsziele	3
<b>2</b>	<b>Bebauung</b>	<b>3</b>
2.1.1	Art der baulichen Nutzung	4
2.1.2	Maß der baulichen Nutzung	4
2.1.3	Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen	4
2.1.4	Sonstige Festsetzungen	4
2.2	Erschließung	5
2.2.1	Eingriffe	5
<b>3</b>	<b>Ver- und Entsorgung</b>	<b>5</b>
3.1	Stromversorgung	5
3.2	Wasserver-/ und –entsorgung	5
3.3	Müllentsorgung	5
3.4	Löschwasserversorgung	5
3.5	Gasversorgung	6
<b>4</b>	<b>Hinweise</b>	<b>6</b>
4.1	Bodenschutz	6
<b>5</b>	<b>Kosten</b>	<b>7</b>
<b>6</b>	<b>Beschluss der Begründung</b>	<b>7</b>

## **B E G R Ü N D U N G**

zur 2. Änderung des **Bebauungsplans Nr. 61** der Gemeinde Malente für ein Gebiet östlich des Amselweges und südlich der Janusallee für die Flurstücke 25, 24, den nördlichen schmalen Streifen von 49/2 sowie 22/2 der Flur 6, Gemarkung Malente.

### **1 Vorbemerkung/ Planungserfordernis**

#### **1.1 Rechtliche Bindungen**

Für das Plangebiet gilt der Bebauungsplan Nr. 61. Der 1. Teilbereich ist am 03.09.1998 als Satzung in Kraft getreten. Der 2. Teilbereich wurde am 21.12.1999 als Satzung beschlossen und ist am 28.07.2000 in Kraft getreten. Die 2. Bebauungsplanänderung entspricht den Darstellungen des Landschaftsplanes wie auch des Flächennutzungsplanes.

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Malente beschloss am 29.07.2009 die Aufstellung des Bebauungsplanes der Innenentwicklung Nr. 61, 2. Teilbereich, 2. Änderung.

#### **1.2 Planungserfordernis/Planungsziele**

Das Plangebiet liegt innerhalb der Ortschaft Bad Malente-Gremsmühlen südlich der Janusallee in der direkten Nachbarschaft des Kellersees. Südlich der Straße Janusallee befinden sich freistehende Einfamilienhäuser im Villenstil. Ziel der Gemeinde Malente ist es, die bestehende prägende städtebauliche Struktur südlich der Janusalle zu erhalten.

Für das Plangebiet ist bisher keine Höhenbeschränkung festgesetzt. Zudem bestehen keinerlei gestalterische Festsetzungen. Zur Erhaltung des bestehenden städtebaulichen Erscheinungsbildes sind weitere Festsetzungen erforderlich. Daher erfolgt die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 61, 2. Teilbereich.

### **2 Bebauung**

Das Plangebiet setzt sich wie folgt zusammen:

Allgemeines Wohngebiet	6.777 m <sup>2</sup>
Grünfläche	467 m <sup>2</sup>
<b>Summe</b>	<b>7.244 m<sup>2</sup></b>

### **2.1.1 Art der baulichen Nutzung**

Das Plangebiet wird entsprechend dem Ursprungsplan und der vorhandenen Struktur als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

### **2.1.2 Maß der baulichen Nutzung**

Die Festsetzungen der Grundfläche, der Geschossfläche und der zulässigen Geschosse erfolgt entsprechend dem Ursprungsplan. Abweichend vom Ursprungsplan erfolgt die Festsetzung einer maximalen Firsthöhe, um die vorhandene städtebauliche Struktur zu sichern. Die Firsthöhe wird auf maximal 12,00m über der Oberkante Erdgeschossfertigfußboden festgesetzt. Diese Höhe entspricht der Höhe der vorhandenen Gebäude südlich der Janusallee.

Ebenfalls erfolgt die Festsetzung einer maximalen Wandhöhe von 6,40m über der Oberkante des Erdgeschossfertigfußbodens. Die bestehenden Gebäude in der Janusallee verfügen maximal über zwei Geschosse plus Dachgeschoss. Dieses Erscheinungsbild soll auch zukünftig erhalten bleiben. Das Maß 6,40m ist ausreichend, um zwei Vollgeschosse zu realisieren. Mit der Festsetzung wird vermieden, dass Gebäude entstehen, die drei- oder viergeschossig wirken und sich dadurch nicht in das bestehende städtebauliche Erscheinungsbild einfügen.

### **2.1.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen**

Die Baugrenzen werden grundstücksbezogen festgesetzt und sichern den vorhandenen Gebäudebestand mit geringen Erweiterungsmöglichkeiten ab.

### **2.1.4 Sonstige Festsetzungen**

Zum Erhalt der vorhandenen städtebaulichen Struktur erfolgen gestalterische Festsetzungen. Die vorhandenen Gebäude im Villenstil weisen Dachneigungen über 40 Grad auf. Als Dachform sind Satteldächer, Walmdächer und Mansarddächer vorhanden. Daher wird die Zulässigkeit für das Plangebiet auf diese Dachformen eingeschränkt. Es wird festgesetzt, dass für Hauptgebäude ausschließlich Sattel-, Walm- und Mansarddächer mit einer Dachneigung von mindestens 40 Grad zulässig sind.

Die vorhandenen Gebäude weisen zudem durch zahlreiche gestalterische Elemente eine kleinteilige Struktur auf. Diese Kleingliedrigkeit soll durch die Festsetzung, dass Fassaden mit einer Länge von mehr als 15m durch Vor- und Rücksprünge von mindestens 0,3 m Breite und mindestens 0,1 m Tiefe zu untergliedern sind, erhalten bleiben.

## **2.2 Erschließung**

Das Plangebiet ist bereits vollständig bebaut und erschlossen. Im rückwärtigen Bereich der Flurstücke 24 und 25 werden entsprechend dem Ursprungsplan Flächen für Stellplätze festgesetzt.

### **2.2.1 Eingriffe**

Durch die Bebauungsplanänderung werden keine zusätzlichen Baurechte geschaffen. Es erfolgen daher keine zusätzlichen Eingriffe.

## **3 Ver- und Entsorgung**

### **3.1 Stromversorgung**

Die Versorgung mit elektrischer Energie erfolgt durch die EON Hanse AG.

### **3.2 Wasserver- und -entsorgung**

Die Wasserver- und -entsorgung erfolgt entsprechend dem Ursprungsplan.

#### Schmutzwasserentsorgung

Die Schmutzwasserentsorgung erfolgt durch den Zweckverband Ostholstein. Das im Plangebiet anfallende Schmutzwasser ist der zentralen Abwasserbeseitigungsanlage zuzuleiten.

### **3.3 Müllentsorgung**

Die Müllentsorgung erfolgt durch den Zweckverband Ostholstein.

### **3.4 Löschwasserversorgung**

Der Feuerschutz in der Gemeinde Malente wird durch die "Freiwilligen Feuerwehren" gewährleistet. Das Baugebiet wurde mit einer ausreichenden Zahl von Hydranten ausgestattet. Nach dem Arbeitsblatt W405 des DVGW – Verwaltungsvorschrift über die Löschwasserversorgung – sind bei nicht feuerhemmenden bzw. feuerbeständigen Umfassungswänden Löschwassermengen von 96 m<sup>3</sup>/h für zwei Stunden erforderlich. Anderenfalls sind 48 m<sup>3</sup>/h ausreichend. Dieses kann im Bedarfsfall dem vorhandenen Trinkwassernetz entnommen werden. Im Übrigen wird auf den Erlass zu Verwaltungsvorschrift über die Löschwasserversorgung vom 24.08.1999 (IV-334 – 166.701.400-) hingewiesen.

### **3.5 Gasversorgung**

Die Gasversorgung erfolgt durch die E.ON Hanse AG.

Die Versorgungsleitungen der E.ON im öffentlichen Bereich dürfen nicht berührt werden. Hierbei handelt es sich um eine PVC-Gasleitung und ein Niederspannungskabel zur örtlichen Versorgung.

## **4 Hinweise**

### **4.1 Bodenschutz**

Grundlage für die Verfüllung oder Auffüllung mit Böden bildet die Bundesbodenschutzverordnung und die Mitteilung der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA) Nr. 20 „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen/Abfällen – Technische Regeln – „ (Stand 2003). Es sind ausschließliche Böden im Sinne dieser Richtlinie zugelassen.

Vorsorge gegen schädliche Bodenveränderungen: Gemäß § 7 Bundesbodenschutzgesetz sind schädliche Bodenveränderungen zu vermeiden oder zu minimieren. Insbesondere sind Bodenversiegelungen und Bodenverdichtungen auf das notwendige Maß zu beschränken. Der Flächenverbrauch durch Baustelleneinrichtung (Baustraßen, Lageplätze u.ä.) ist möglichst gering zu halten. Bei der Anlage von Baustraßen sollte die Möglichkeit der Teilversiegelung genutzt werden. Nach Abschluss der Baumaßnahmen ist die Wiederherstellung des ursprünglichen Zustandes der Flächen für die Baustelleneinrichtungen mit besonderer Aufmerksamkeit fachgerecht durchzuführen (z.B. Bodenlockerung).

Umgang mit dem Boden: Zur Verminderung der baubedingten Wirkungen auf das Schutzgut Boden hat eine fachgerechte Sicherung und eine sinnvolle Verwendung des abgeschobenen Oberbodens unter Beachtung der bodenschutzrechtlichen Vorgaben (insbesondere §6 BBodSchG i.V. mit §12 BBodSchV) zu erfolgen. Die DIN 19731 und 18915 finden Anwendung. Es ist zweckmäßig und fachgerecht, beim Ab- und Auftrag von Boden die Bodenart sowie die Trennung in Oberboden, Unterboden und Ausgangsmaterial zu beachten, um das Material umweltgerecht einer weiteren Nutzung zuzuführen bzw. naturnahe Standortverhältnisse zu erhalten oder wieder herzustellen. Die Bodenart des Auffüllmaterials (z.B. bei der Geländemodellierung) sollte möglichst der Hauptbodenart des anstehenden Bodens entsprechen. Grundlage für die Verfüllung oder Auffüllung mit Böden ist die Mitteilung der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA) Nr. 20 „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen/Abfällen-Technische Regeln“.

Meldung schädlicher Bodenveränderungen: Gemäß § 2 des Landesbodenschutz- und Altlastengesetzes (LBodSchG) sind Anhaltspunkte für das Vorliegen einer schädlichen Bodenveränderung oder Altlast unverzüglich der unteren Bodenschutzbehörde mitzuteilen.

**5 Kosten**

Es entstehen der Gemeinde keine Kosten.

**6 Beschluss der Begründung**

Diese Begründung wurde in der Sitzung der Gemeindevertretung Malente am 29.04.2010 gebilligt.

Malente 27.05.2010

Siegel

(Koch)

- Bürgermeister -

Der Bebauungsplan Nr. 61, 2. Teilbereich, 2. Änderung ist am 27.05.2010

in Kraft getreten.